



# VALLÉE D'OSSAU

Les enjeux de l'Habitat

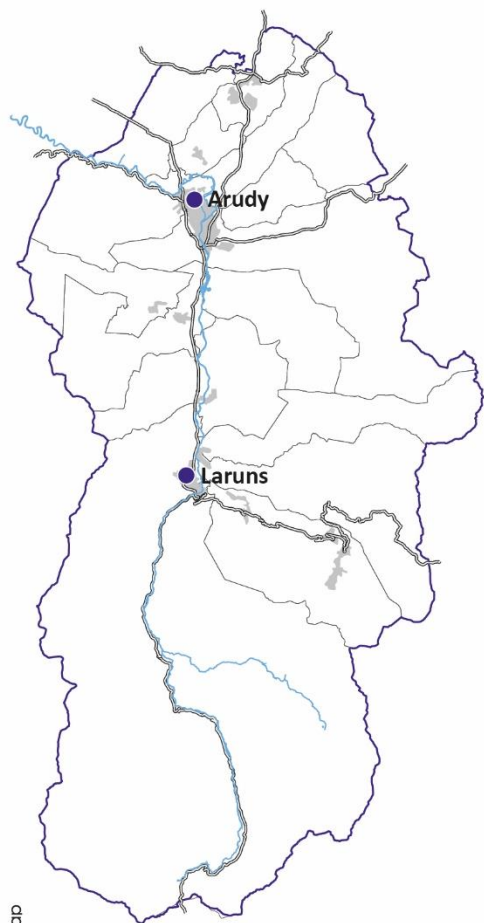
pour les communes de

Laruns & Arudy

## Atelier 1

du 24/11/2021 à Arudy

## LA VALLÉE D'OSSAU : VUE D'ENSEMBLE



UCCAD

Source : IGN Admin Express-BD Topo



18  
communes



9 662  
habitants

**LARUNS**

1 185  
habitants en 2019

**ARUDY**

2 239  
habitants en 2019

## INTRODUCTION

La Vallée d'Ossau est une des trois vallées des Pyrénées béarnaises. Composée de 18 communes et habitée par 9 662 habitants (RP, INSEE, 2019), la Vallée est structurée par deux polarités principales que sont Arudy et Laruns. La première sous l'influence de l'Agglomération paloise, la seconde davantage sous celle du tourisme en lien avec les sports/loisirs de montagne.

### Une réflexion croisée sur les enjeux liés à l'habitat

Les élus de ces deux communes, lauréates du programme Petites Villes de Demain, ont décidé de mener une réflexion croisée sur les questions d'habitat. Un premier atelier réunissant une dizaine d'élus et de techniciens a eu lieu le 24 novembre 2021. Il avait pour objet, à partir de données chiffrées sur les dynamiques démographiques et résidentielles, d'identifier les atouts et les faiblesses de ces deux communes ainsi que d'identifier les défis en matière d'habitat.

Lors des échanges, l'habitat est apparu comme un bien quasi commun. Les élus ont partagé que les enjeux liés à l'habitat sur ces deux communes doivent dépasser la somme des intérêts particuliers pour servir le plus grand nombre ; les dynamiques à l'œuvre ne répondant pas, voire même ne favorisant pas, les besoins locaux. Les élus ont également travaillé de manière transversale en mettant en relation l'habitat avec l'économie, les services et les équipements, ...

### Scot, ORT et Habitat

En votant le 30 janvier 2020, une délibération en Conseil communautaire pour lancer la procédure de Schéma de Cohérence Territoriale et se doter d'un projet de territoire d'une part, et en élaborant une stratégie de revitalisation dans le cadre d'une Opération de Revitalisation de Territoire d'autre part, les élus de la Vallée d'Ossau se dotent d'outils leur permettant de répondre durablement aux besoins en matière d'habitat des habitants du territoire.

Ce document reprend les éléments travaillés par les élus et les techniciens dans le cadre de l'atelier du 24 novembre 2021. Il est une première base à la réflexion en matière d'habitat pour les communes d'Arudy et de Laruns en participant au cadre plus général du SCoT et de l'ORT.

## ATELIER LARUNS



### ATOUS

#### #HABITAT

- Les logements vacants comme une opportunité pour répondre aux besoins locaux

#### #ÉCONOMIE

- Présence importante d'emplois
- Dynamique de l'emploi
- Attractivité économique

#### #ATTRACTIVITÉ #CADREDEVIE

- Territoire touristique attractif



### FAIBLESSES

#### #DÉMOGRAPHIE

- Vieillesse de la population
- Déséquilibre moins de 44 ans / plus 44 ans (36 % versus 64 %)
- Baisse démographique
- Seulement 18 % de couples avec enfants et peu de naissances

#### #HABITAT

- Augmentation de la vacance en 20 ans de 50 %
- Part importante de grands logements anciens non adaptés aux nouveaux besoins
- Sous-occupation des logements
- Besoin de logements spécifiques pour accompagner le vieillissement de la population

#### #HABITAT #FONCIER #IMMOBILIER

- Peu de logements autorisés
- Prix du foncier très élevés
- Trop de résidences secondaires (60 % de résidences secondaires et 40 % de résidences principales)
- Augmentation des prix en raison d'un pouvoir d'achat plus important des acheteurs extérieurs
- Effet d'éviction des résidences secondaires sur les résidences principales

#### #ÉCONOMIE

- Une dynamique de l'emploi qui bénéficie à des actifs extérieurs



## DÉFIS

### #HABITAT

Mieux connaître les parcours résidentiels

Offrir/produire des petits logements avec les bailleurs sociaux

Restructurer et réhabiliter les grandes maisons

Accueillir des populations néo-rurales

Maîtriser les résidences secondaires par les outils existants (fiscalité, taxes de séjour, préemption ,...)

### #HABITAT #ECONOMIE

Répondre aux besoins en logements pour les saisonniers

Transformer les emplois saisonniers en emploi à l'année (des emplois plus présents).

## ATELIER ARUDY



### ATOUS

#### #DÉMOGRAPHIE

- Un nombre de couples avec enfants qui augmente

#### #AMÉNITÉS

- Proximité relative à l'Agglomération paloise
- Etablissements scolaires
- Village construit dans un périmètre relativement concentré
- Situation de carrefour : axe Nord Sud et axe Est Ouest
- Territoire plat qui favorise la pratique du vélo
- Environnement qui offre une qualité de vie remarquable
- Un patrimoine de qualité

#### #HABITAT #FONCIER #IMMOBILIER

- Prix accessibles (foncier 50€/m<sup>2</sup>, foncier bâti et constructions)

#### #ÉCONOMIE

- Diversité et attractivité commerciale
- Offres associatives et culturelles riches
- Un institut médico éducatif (Martouré)

#### #SERVICES

- Une palette très large et variée de services : santé, scolaires, sportifs, culturels et crèches



### FAIBLESSES

#### #DÉMOGRAPHIE

- Vieillesse de la population
- Une partie de la population en paupérisation : difficultés financières, ...

#### #HABITAT

- Offre insuffisante en loyer modéré pour les jeunes, ménages monoparentaux, ...
- Une offre sociale habitat intermédiaire insuffisante (habitat sénior et logements pour jeunes couples)
- Progression des logements vacants depuis 2008
- Concentration de logements vacants en centre-bourg qui engendre une dégradation du patrimoine bâti et donne l'image d'un centre-bourg vieillissant
- Forte progression des résidences secondaires
- Accompagnement pas clair sur la rénovation des logements

#### #HABITAT #FONCIER #IMMOBILIER

- De moins en moins de foncier disponible et une demande plus importante que l'offre
- Un mode de faire principalement sur de la maison individuelle
- Habitat ancien très grand (>250 m<sup>2</sup> parfois sans jardin ni garage) et dans un état qui interroge

#### #ÉCONOMIE

- Perte de services publics, vigilance sur Trésor Public
- Perte d'emplois sur le territoire



## DÉFIS

### #HABITAT

Donner envie de vivre en centre-bourg

Prendre en compte les modes de vie

Offrir/produire des petits logements avec les bailleurs sociaux

Restructurer et réhabiliter les grandes maisons (jardins, stationnement, ...)

Trouver un point d'équilibre entre nouvelles constructions et lutte  
contre les logements vacants

### #CADREDEVIE

Valoriser /préserver le patrimoine

### #HABITAT #ÉCONOMIE

Répondre aux besoins en logements pour les saisonniers

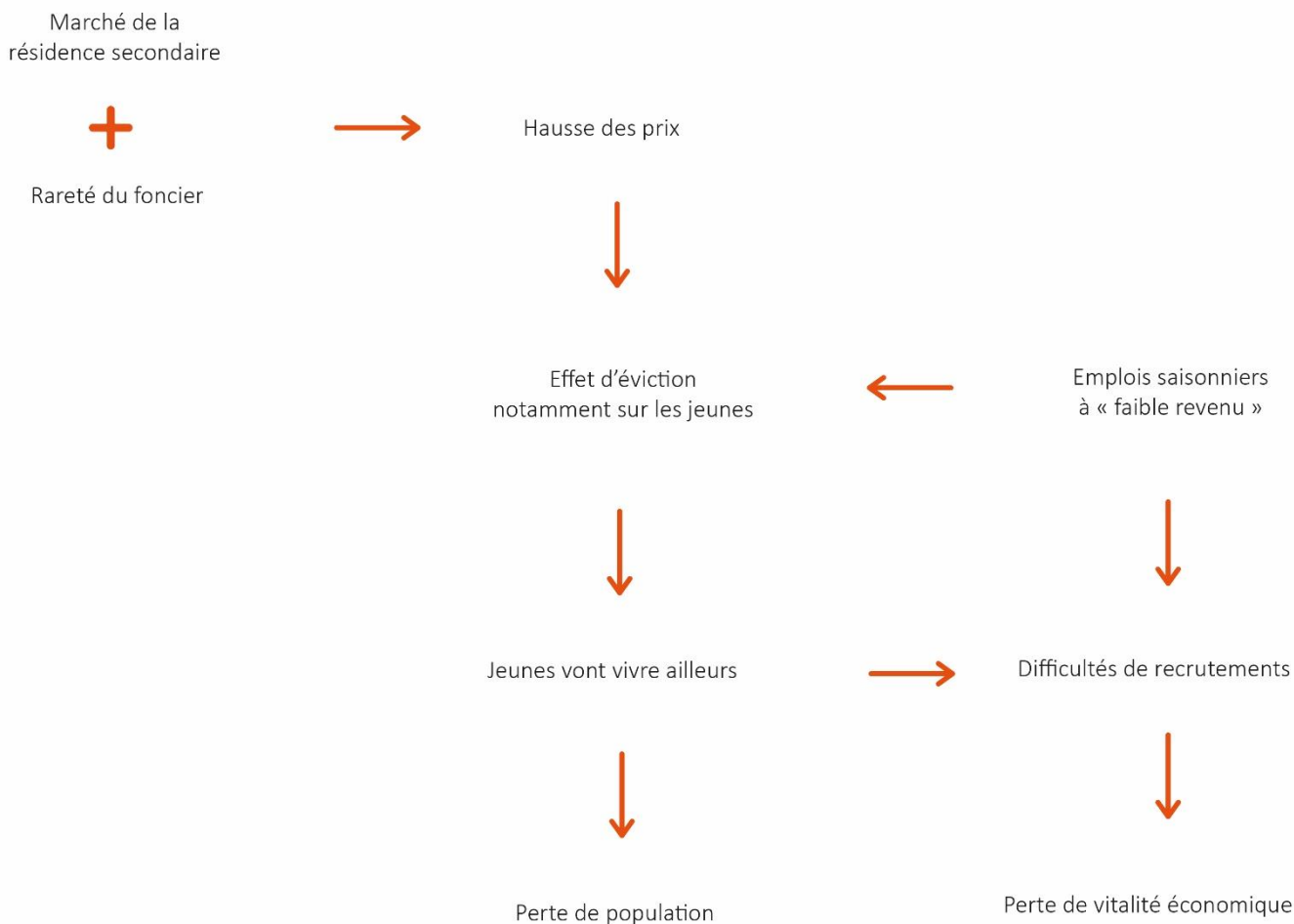
### #HABITAT #STRATEGIEGLOBALE

Monter en gamme sur les savoir-faire et l'ingénierie de la réhabilitation (lien public/privé)  
ainsi que sur le renouvellement urbain (dont espaces publics qualitatifs, mobilité douce, ...)

## MÉCANISMES DE DÉVITALISATION

L'atelier a permis d'illustrer certains mécanismes de dévitalisation. Sans être exhaustifs, ils participent de la compréhension globale des problématiques à prendre en compte.

### POUR LARUNS

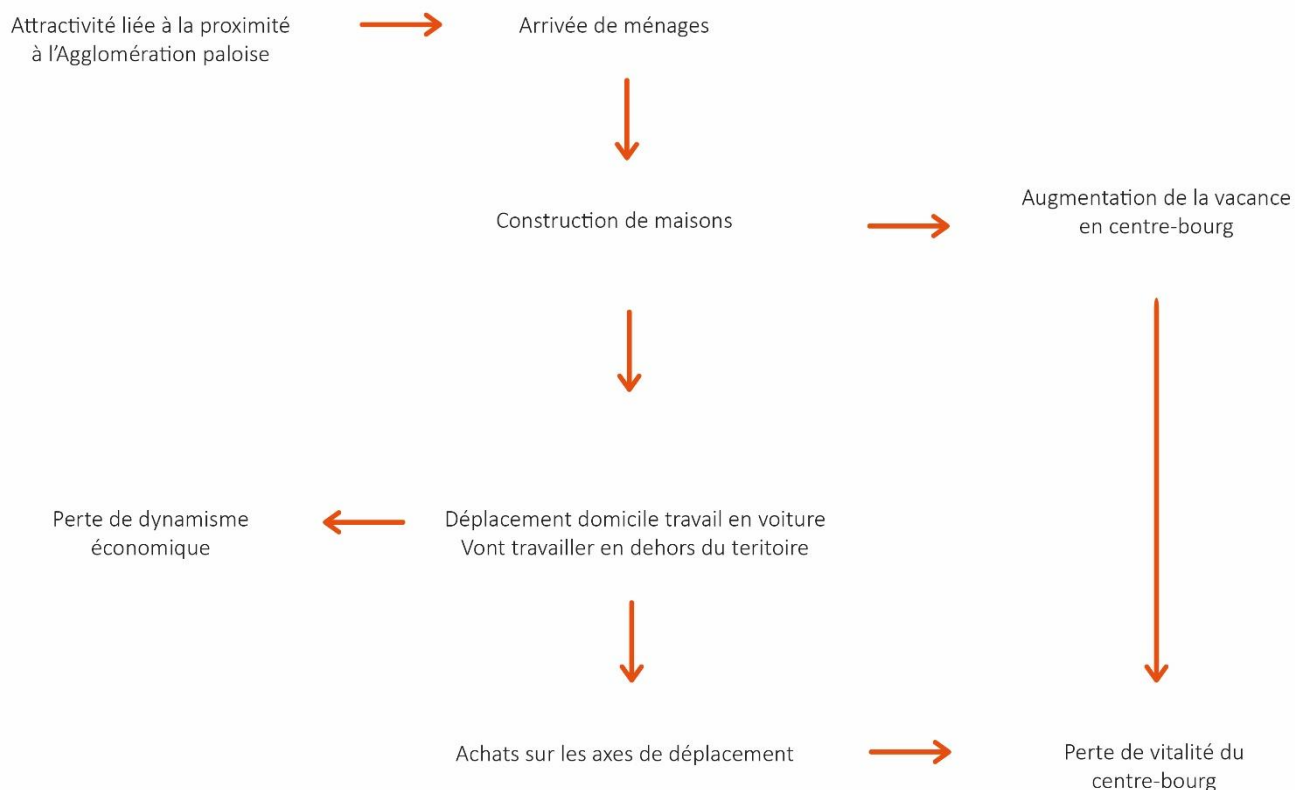


La présence d'un marché dynamique de la résidence secondaire couplé à la rareté du foncier sur la commune a un impact à la hausse sur les prix de l'immobilier. Les prix actuels empêchent les jeunes d'acquérir des biens en raison d'une inadéquation avec les salaires en emploi saisonnier qu'ils peuvent occuper. Ces jeunes tendent à quitter la commune en raison de cette « double peine », ces départs entraînant une perte de vitalité pour la commune. Cette perte de vitalité est renforcée par les volets fermés des résidences secondaires une bonne partie de l'année.

Il y a une stratégie globale à mettre en place couplant la mutualisation des emplois pour garantir des revenus à l'année pour les jeunes et l'arrivée de néo-ruraux tout en maîtrisant le développement des résidences secondaires pour offrir des logements aux habitants à l'année. Ces habitants à l'année permettront de consolider voire de développer le commerce et les services et donc l'économie locale.



## POUR ARUDY



La commune bénéficie d'une attractivité liée à la proximité à l'Agglomération paloise. Elle profite ainsi de l'arrivée de nouveaux ménages qui se sont souvent installés sur la commune par la construction de maisons individuelles. Ce mode de développement a fragilisé les logements en centre-bourg où la vacance a augmenté. L'arrivée de ces nouveaux ménages n'a pas forcément augmenté les emplois locaux, les actifs travaillant en dehors du territoire. Leur pratique de déplacement domicile-travail en voiture, tend à renforcer les achats dans les commerces périphériques, ce qui peut impacter la vitalité des commerces du centre-bourg et de manière générale l'attractivité du centre-bourg en lui-même.

## PERSPECTIVES

Laruns et Arudy connaissent des dynamiques parfois différenciées parfois proches, notamment en raison de leurs spécificités touristiques. L'habitat reste toutefois au cœur des préoccupations dans les deux cas.

Avec la raréfaction du foncier, la réhabilitation des logements vacants devient primordiale à la condition de tenir compte des espaces publics (car souvent ces logements n'ont pas de jardin) et des questions de mobilité (ils ne possèdent pas de garage non plus). Les coûts liés à la réhabilitation sont souvent importants et il est donc nécessaire d'avoir une action forte en lien avec les acteurs de l'habitat. D'autant que les besoins spécifiques sont importants : les séniors, les jeunes, les familles monoparentales, les saisonniers...

Tendre vers une meilleure maîtrise des dynamiques du marché, disposer d'une meilleure connaissance des parcours résidentiels et des besoins spécifiques, monter en gamme sur les outils et l'ingénierie du renouvellement urbain sont autant de défis qu'il faut relever.

Pour y parvenir, un second atelier viendra aider à les élus à préciser ces contenus.

---

*(...) Avec la raréfaction du foncier, la réhabilitation des logements vacants devient primordiale à la condition de tenir compte des espaces publics (...)*

*(...) Tendre vers une meilleure maîtrise des dynamiques du marché, disposer d'une meilleure connaissance des parcours résidentiels et des besoins spécifiques, monter en gamme sur les outils et l'ingénierie du renouvellement urbain sont autant de défis qu'il faut relever.*

---

## **CRÉDITS**

**Crédits Pictogrammes :**  
AUDAP, The Noun Project

**Rédaction & réalisation graphique:**  
Marc Laclau, Mario Audouin, Cécile Velasco,  
Maite Etcharren, Emmanuelle Rabant

**Impression :**  
AUDAP - Mars 2022



## Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

Petite Caserne  
2 allée des Platanes - BP628  
64106 BAYONNE cedex  
05 59 46 50 10

-

1 rue Lapouble  
64000 PAU  
05 33 64 00 30



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées



# VALLÉE D'OSSAU

Les enjeux de l'Habitat

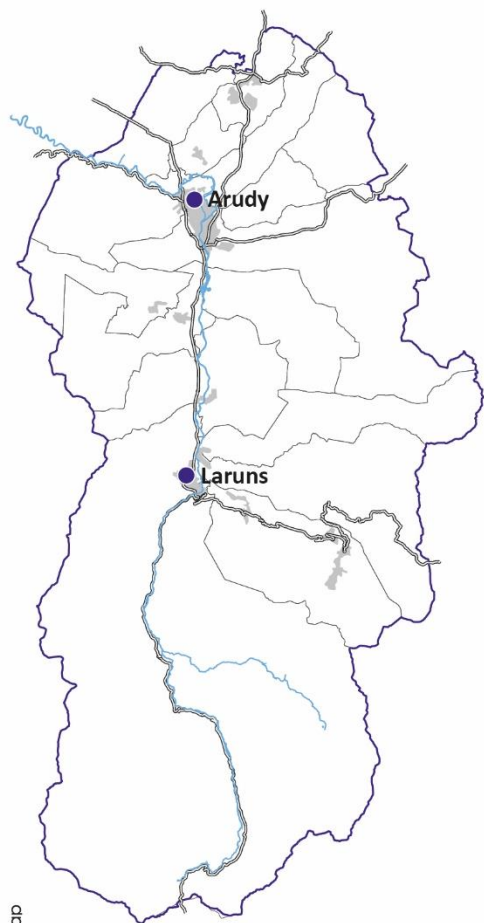
pour les communes de

Laruns & Arudy

## Atelier 2

du 16/03/2022 à Sévignacq

## LA VALLÉE D'OSSAU : VUE D'ENSEMBLE



UCCAD

Source : IGN Admin Express-BD Topo



18

communes



9 662

habitants en 2019

**LARUNS**

1 185

habitants en 2019

**ARUDY**

2 239

habitants en 2019

## INTRODUCTION

Le 16 mars 2022 les élus de la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau étaient invités à poursuivre leurs réflexions en matière d'habitat lors d'un deuxième atelier de travail organisé à Sévignac-Meyracq.

Il faisait suite à un premier atelier tenu en novembre 2021 et qui avait pour objectif d'identifier les enjeux de l'habitat pour le territoire. Les élus ont souhaité aller plus loin et échanger avec les acteurs de l'habitat pour comprendre comment de manière concrète ils peuvent mettre en place les actions pour y répondre. C'est ce que proposait cet atelier : faire échanger acteurs de l'habitat et élus du territoire pour mieux se connaître et mieux travailler ensemble aux réponses à apporter aux besoins en logements.

Pour autant, pour que les acteurs de l'habitat puissent intervenir, il leur faut un cadre, une stratégie, porté à l'échelle du territoire. Cette stratégie peut s'incarner de différentes manières, dans le SCoT, tout comme dans le projet de revitalisation. Elle est un préalable indispensable à toute action, au risque d'une perte de cohérence dans l'action publique.

En introduction à l'atelier, la présentation de la stratégie d'action cœur de ville de Pau et de sa mise en œuvre opérationnelle avec les acteurs a été un exemple particulièrement marquant. Ainsi, la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau doit élaborer sa stratégie en lien avec les acteurs de l'habitat pour garantir son opérationnalité.

L'atelier a été organisé en mode speed-dating de 4 tables qui regroupaient les acteurs de l'habitat par type de question. Les élus, eux-mêmes divisés en 4 groupes, avaient 15 minutes pour échanger sur le sujet de la table avant de passer à la suivante. Qu'ici soit remercié l'ADIL 64, le CAUE 64, le CD64, le COL, l'Office 64 de l'Habitat, la SEPA et SOLiHA Pyrénées Béarn Bigorre pour leur présence et leur participation. Ce document synthétise les échanges par table.



Introduction de l'atelier 2

## TABLE : LOGER LES SAISONNIERS EN VALLEE D'OSSAU

### ACTEUR

#### SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre

Représentant:

*Pierre Hamelin, Directeur général*

Coordonnées :

*p.hamelin@solihha.fr*

*pyreneesbearnbigorre.solihha.fr*

#### Qu'est-ce que SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre ?

Créé en 1962, SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre intervient sur le Béarn et les Hautes Pyrénées. L'association a élargie au cours du temps ses champs d'intervention s'adaptant aux besoins des bénéficiaires, en constante évolution. Considérant le logement comme une condition essentielle de l'insertion de l'individu dans la société, SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre est une association inscrite dans l'économie sociale et solidaire. Reconnue d'utilité sociale, SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre assure par tout moyen, l'accès durable au logement, la médiation liée à l'habitat, l'action socio-éducative en vue de l'insertion par le logement et favorise toute action ayant pour but l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. L'association est affiliée au mouvement national SOLIHA, premier réseau associatif intervenant dans le domaine de l'amélioration de l'habitat.



Échanges avec un groupes d'élus



## RÉFLEXIONS ISSUES DE TEMPS D'ÉCHANGES

### Évaluer le besoin en logement des saisonniers, un préalable

« Sur le territoire de la Vallée d'Ossau, qui sont les saisonniers ? Combien sont-ils réellement ? D'où viennent-ils ? Quels sont leurs modes de vie ? leurs qualifications ? Quelles sont les périodes d'emploi ? Reviennent-ils chaque année ?

Des études ont déjà été menées notamment par le PPM64 qui a pu diffuser des éléments de connaissance au travers d'un premier recensement. 250 saisonniers travailleraient en Vallée d'Ossau et 140 demandes de logements saisonniers y sont recensées chaque hiver.

Deux saisons aujourd'hui, la tendance est d'aller vers le quatre saisons (tourisme, thermes, sport de neige...) : « on pense en premier lieu aux deux stations l'hiver [novembre - avril] mais localement avec Artouste c'est aussi l'été ». L'activité pastorale emploie également de la main-d'œuvre pour les estives. Il y a un panel de profils qui appelle des exigences en termes de qualité du logement, de localisation (proximité du lieu d'emploi) ou des solutions de mobilité.

La difficulté de recrutement intérim (même si les postes sont très variables et les salaires également) est liée au manque de logements et ce n'est pas forcément la problématique des logements fermés qui est pointée. Les propriétaires sont réticents à loger des saisonniers.

### Penser le cadre avant de lancer une opération

- Croisement des politiques : emplois/formation, tourisme, mobilité...
- Réflexions sur des formations à proposer aux saisonniers pour les fixer (BTP, ...),
- Penser à une réalisation probante sur le territoire (les opportunités ne manquent pas) avec des logements qualitatifs pour attirer les saisonniers.

### Mobiliser les bons partenariats pour déployer une palette de modèles

Les solutions peuvent demander de l'investissement public mais plusieurs modèles sont possibles :

- 100 % public, « il faut penser de vrais projets de quartiers »
- 100 % privé, « les employeurs en sous-louant des logements pour les saisonniers sécuriser les propriétaires, c'est un levier intéressant »,
- Mixte, « tout ne repose pas sur la collectivité qui joue plutôt un rôle de facilitation et d'intermédiation ».

## TABLE : PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL EN LOCATION ET EN ACCESSION EN VALLÉE D'OSSAU

### ACTEURS

#### OFFICE 64

Représentant :  
*François Laffargue, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et de l'Aménagement*

Coordonnées :  
*f.laffargue@office64.fr*  
*www.office64.fr*

#### QU'EST-CE QUE L'OFFICE 64 DE L'HABITAT ?

Créé en 1951, l'Office 64 de l'Habitat est un Office Public de l'Habitat dont la collectivité de rattachement est le Département des Pyrénées-Atlantiques. Acteur du logement social au service des collectivités, l'Office 64 de l'Habitat a pour vocation d'aménager, construire et gérer durablement des logements aidés à destination de ménages à revenus modestes.

Avec près de 12 000 logements locatifs répartis sur près de 160 communes, l'Office 64 de l'Habitat propose des biens immobiliers à la location et à la vente (accession sociale à la propriété).

#### Le COL

Représentante :  
*Nelly Garrigou,*  
*Responsable Agence du Béarn*

Coordonnées :  
*n.garrigou@le-col.com*  
*www.le-col.com*

#### QU'EST-CE QUE LE COL ?

Le Comité Ouvrier du Logement (COL), société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Hlm créée en 1951, a permis à plus de 7 000 familles de se loger. C'est une société à capital variable fondée sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence, à l'intérieur de laquelle chaque accédant ou locataire devient coopérateur et peut ainsi participer à la vie de la société.

Véritable généraliste de l'habitat, même si l'accession reste son cœur de métier, interlocuteur privilégié des collectivités, le COL exerce trois métiers complémentaires :

- Aménageur foncier
- Promoteur - Constructeur
- Gestionnaire immobilier



Échanges avec un groupe d'élus

## QUESTIONS ISSUES DES TEMPS D'ÉCHANGES

### C'est quoi le logement social ?

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

### C'est quoi le BRS ? L'OFS ?

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements : le propriétaire achète le bâti et loue le foncier. Il permet une accession à la propriété, sécurisée et durablement maîtrisée, et garantit le caractère reconductible du bail à chaque vente.

Les OFS sont des organismes, à but non lucratif, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements en BRS sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché.

Le COL est agréé OFS.

### Je souhaiterai développer du logement social sur ma commune, comment je dois m'y prendre ?

1/ S'assurer que cette production rentre dans une stratégie intercommunale (SCoT, ...) et faire le lien avec l'économie pour s'assurer de la durabilité de l'occupation des logements (produire du logement social en location c'est du temps très long, les prêts courent sur des périodes

2/ Interpeller le plus tôt possible les bailleurs sociaux pour s'assurer de la faisabilité/viabilité du projet (en dessous de 6 logements il n'y a pas d'équilibre financier)

3/ Penser à l'accession sociale (en BRS notamment) car elle permet de fixer plus durablement les ménages et répond à la problématique de la sécurisation des loyers

### Si j'ai des demandes de logements sociaux sur ma commune que dois-je faire ?

Inciter celles et ceux qui demandent ce type de logement auprès de la mairie à faire les démarches pour se rendre visibles (inscription en ligne) pour que les acteurs de l'habitat puissent identifier le besoin.

## TABLE : INTERVENIR EN CENTRE-BOURG EN VALLEE D'OSSAU

### ACTEURS

#### CAUE 64

Représentant :  
*Xalbat Etchegoin, Adjoint de Direction, Urbaniste  
Conseiller*

Coordonnées :  
*x.etchegoin@caue64.fr  
www.caue64.fr*

#### QU'EST-CE QUE LE CAUE ?

Le CAUE 64 accompagne depuis bientôt 44 ans les acteurs du cadre de vie pour l'aménagement durable des Pyrénées-Atlantiques. Association d'intérêt public créée par le département des Pyrénées-Atlantiques en 1978, en application de la loi sur l'Architecture du 3 janvier 1977 le CAUE a pour vocation la promotion de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale et assure, dans le cadre d'un service public de proximité accessible à tous, la conduite des 4 missions que lui assigne la loi : conseiller, former, informer et sensibiliser.

#### SEPA

Représentante :  
*Nelly Garrigou,  
Responsable Agence du Béarn*

Coordonnées :  
*n.garrigou@le-col.com  
www.le-col.com*

#### QU'EST-CE QUE LA SEPA ?

Créée en 1957, la SEPA (Société d'Équipement des Pays de l'Adour) est une Société d'Économie Mixte au service des territoires basques, béarnais et bigourdans. Sa mission est d'accompagner les territoires dans leurs projets de développement et de transitions économiques, sociales et environnementales au travers d'une offre stratégique et opérationnelle personnalisée en aménagement, construction et immobilier. Plus spécifiquement, la SEPA accompagne les collectivités dans la réalisation de leurs équipements publics et dans la gestion de leur patrimoine, mais également dans leurs projets d'aménagement du territoire, de renouvellement urbain ou encore de développement résidentiel ou économique.



Échanges avec un groupe d'élus

## QUESTIONS ET PROBLÉMATIQUES ISSUES DES TEMPS D'ÉCHANGES

Comment rendre attractive la vie en centre-bourg ? Comment parvenir à diviser les grandes bâtisses ? Comment réduire la place de la voiture ? Quel modèle économique ?

### Densification du logement (grandes bâtisses) ?

- Comment reloger les personnes âgées qui se retrouvent à vivre à 1 ou 2 personnes dans des grandes bâtisses familiales ?
- Comment se gère l'arrivée de nouvelles familles dans ce type de bâti ? (Freins : état du bâti, rénovation, budget serré, trop de surface)
- Quelle fonction : accueil permanent ? Saisonnier ?
- Quid des granges attenantes ?

### Comment lier densification et confort de vie ?

A travers : les espaces publics, les accès extérieurs et la place de la voiture.

### Réfléchir le public cible dans ces espaces

Jeunes (en location) et/ou personnes âgées (maintien à domicile, finir sa vie à domicile, quotidien et solitude)

### Comment rénover des espaces publics en centre-bourg de manière sobre et peu onéreuse ?

- Articuler les travaux dans le temps ;
- Mener une politique du temps long ;
- Mobiliser l'enveloppe aménagement des centre-bourgs mise à disposition par le Département et dédié uniquement à l'embellissement ;
- Identifier les besoins et de définir une stratégie en fonction des capacités de la commune ;
- Avoir une vision globale (travail sur le temps long) : 1, 2 ou même 3 mandats.

### Comment penser le multi-usage des routes ?

Répondre à cette question est un enjeu de l'image pour la commune et la Communauté de communes et qui soulève l'articulation des réflexions à mener entre la commune et la collectivité.

- Quels aménagements pertinents : ralentisseurs, plateau, déhanchement ?
- Quelle signalétique : passage piétons ?
- Comment parvenir à faire de la route un espace partagé où tout le monde trouve sa place et peut être en sécurité ?
- Quelle valorisation des équipements existants ?
- Quelle circulation en centre bourg : stationnement ? Camping-car ?

### Quelle place de la nature et de la renaturation en centre-bourg ?

- Prévenir les catastrophes naturelles ;
- Atténuer les catastrophes naturelles ;

Protéger des catastrophes naturelles.

## TABLE : INFORMER ET ACCOMPAGNER LA POPULATION EN VALLÉE D'OSSAU

### ACTEUR

#### ADIL 64

Représentant:

*Marjorie Senaud*

Coordonnées :

*marjorie.senaud@adil64.org*

*www.adil64.org*

### Qu'est-ce que l'ADIL 64 ?

Créée en 1996, l'ADIL ou Agence Départementale d'Information sur le Logement a pour vocation d'offrir au public et à ses partenaires un conseil neutre et complet sur toute question juridique, financière et fiscale relative à l'habitat :

- Rapports locatifs : bail, droits et obligations des bailleurs et locataires, loyers et charges, état des lieux, réparations locatives, dépôt de garantie, révision du loyer...
- Accession à la propriété : prêts et aides, établissement de budgets d'acquisition voire de plans de financement, contrats, relations avec les professionnels (agents immobiliers, banques, notaires, constructeurs de maison individuelle, ...), assurances (liées à l'emprunt, à l'habitation...)
- Fiscalité : investissement locatif, TVA, impôts locaux, droits de mutation, avantages fiscaux...
- Copropriété : assemblée générale, travaux, charges, syndic...
- Qualité de l'habitat : amélioration de l'habitat (aides), décence, insalubrité, amiante, plomb, termites

Elle ne renseigne pas sur les questions techniques et architecturales liées au bâtiment. Plusieurs principes guident son action : la gratuité du conseil (permise par son financement assuré par l'État, les collectivités et les acteurs du logement), la neutralité du conseil (l'ADIL n'ayant pas de prestation à vendre) et la démarche préventive et de sécurisation (le conseil en amont permettant bien souvent d'une part de désengorger les tribunaux et d'autre part une sécurisation des projets en permettant une prise de décision éclairée). Au niveau départemental, l'ADIL a délivré 8 900 conseils tout au long de l'année 2021.



Échanges avec un groupe d'élus

## INFORMATIONS ISSUES DES TEMPS D'ÉCHANGES

### L'ADIL 64 et la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau

A ce jour, la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau ne finance pas l'ADIL 64 ce qui ne limite en rien les conseils délivrés aux habitants du territoire. Seule la commune d'Arudy finance la structure. Avec un financement de la Communauté de Communes pourrait se poser la question de la mise en place d'une permanence régulière sur le territoire ce qui éviterait aux habitants de se déplacer systématiquement sur Pau. Une soixantaine d'habitants de l'intercommunalité a consulté l'ADIL en 2021.

Globalement les élus ont reconnu méconnaître la structure et son potentiel, que ce soit pour conseiller les habitants ou comme source d'information en tant qu'élus. Les élus d'Arudy, quant à eux, identifient bien mieux l'ADIL en lien avec la subvention délivrée et les rapports d'activité adressés. En revanche, parmi ces derniers, un certain nombre n'identifie pas pour autant la diversité du panel des questions sur lesquelles peut renseigner l'agence.

### Quelques questions auxquelles l'ADIL 64 peut répondre

« Quelle possibilité de réalisation de travaux dans le cadre d'un bien détenu en usufruit ? »

« Que puis-je faire d'un bien vacant ? Si je le mets à la location, est-ce que je pourrais faire partir le locataire si ça se passe mal ? » Selon les élus, une partie notable de la vacance est liée aux craintes des propriétaires...

« En tant qu' élu, puis-je questionner l'ADIL sur une problématique de péril ? Cheminée qui menace de tomber, grange qui menace de s'écrouler sur la route... »

« Quelles sont les règles d'un congé pour vente ? »

« Locataires et impayés » : Marjorie Senaud souligne un fait nouveau, il arrive que des locataires anticipent une difficulté de paiement et sollicitent l'ADIL pour savoir ce qui va leur arriver...

---

## **Perspectives**

*Les ateliers 1 et 2 ont permis aux élus de se sensibiliser aux enjeux en matière d'habitat ainsi que d'apprendre à connaître les acteurs de l'habitat et leur modalité d'intervention. Si l'atelier 2 a soulevé parfois bien plus de questions qu'il n'a pu apporter de réponses, il a surtout permis aux élus de se rendre compte que construire une stratégie en matière d'habitat c'est :*

- *Penser ensemble pour s'assurer de la cohérence des actions menées à l'échelle des communes,*
- *Penser de manière transversale car l'habitat se pense avec l'économie, avec les espaces publics, avec la mobilité, ...*
- *Penser avec les acteurs de l'habitat pour s'assurer de la faisabilité / l'opérationnalité des choix stratégiques.*

*Un 3<sup>ème</sup> et dernier atelier doit venir terminer cette sensibilisation aux élus.*

---



## **CRÉDITS**

**Rédaction & réalisation graphique:**

Marc Laclau, Marion Audouin, Cécile Velasco,  
Maite Etcharren

**Impression :**

AUDAP - Juin 2022



## Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

Petite Caserne  
2 allée des Platanes - BP628  
64106 BAYONNE cedex  
05 59 46 50 10

-

1 rue Lapouble  
64000 PAU  
05 33 64 00 30



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées



# VALLÉE D'OSSAU

Les enjeux de l'Habitat

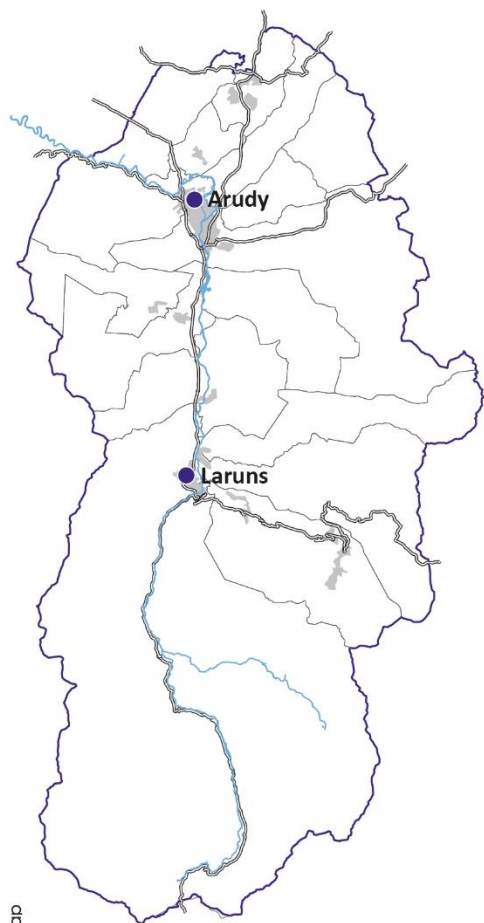
pour les communes de

Laruns & Arudy

## Atelier 3

du 15/09/2022 à Bielle

## LA VALLÉE D'OSSAU : VUE D'ENSEMBLE



UCCAD

Source : IGN Admin Express-BD Topo



18

communes



9 662

habitants en 2019

**LARUNS**

1 185

habitants en 2019

**ARUDY**

2 239

habitants en 2019

## INTRODUCTION

Le 15 septembre 2022, les élus de la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau étaient invités à participer à un dernier atelier de travail à Bielle visant à clôturer un cycle de sensibilisation aux enjeux de l'habitat.

Il faisait suite à deux ateliers :

- un premier atelier en novembre 2021 qui avait pour objectif l'identification des enjeux en matière d'habitat pour Arudy et Laruns. A partir d'éléments de diagnostic et d'une matrice AFOM (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), les élus ont travaillé à mettre en évidence les défis auxquels ils doivent faire face,
- un deuxième atelier au mois de mars 2022 qui avait pour objectif de mieux comprendre comment les acteurs de l'habitat interviennent dans les territoires. L'animation était basée sur des échanges libres (en mode speed-dating) avec les acteurs. Chaque acteur a ainsi pu évoquer ses modalités d'intervention et insister sur la nécessité pour la collectivité de disposer d'une stratégie cohérente et globale.

Le troisième atelier qui s'est tenu le 15 septembre 2022 avait pour objectif de penser les parcours résidentiels pour mieux répondre aux besoins en habitat actuels et futurs. Traiter des parcours résidentiels c'est notamment répondre à leur fluidité, s'assurer qu'en fonction des âges, des aléas de la vie, les habitants aient la possibilité de changer de logement en fonction au bon moment, pour le bon endroit. Autrement dit, il s'agit de s'assurer que les habitants ne se retrouvent pas bloqués dans leur parcours résidentiel au risque qu'ils quittent le territoire.

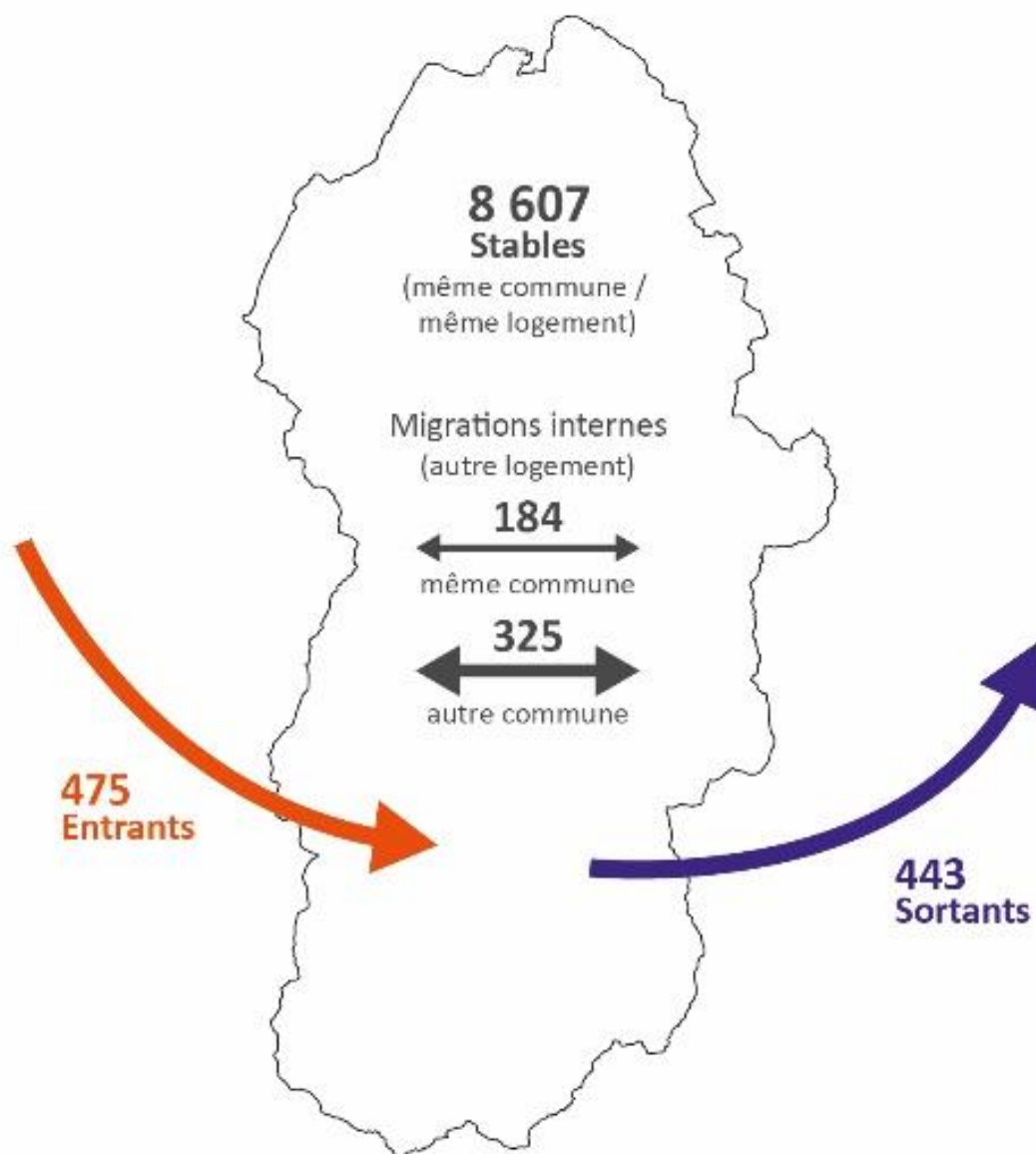
Pour approcher les parcours résidentiels, les données INSEE sur les migrations résidentielles 2018 ont été utilisées. Elles permettent de croiser le lieu de résidence des habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et à celui du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour recenser les habitants qui sont restés dans leur logement, ceux qui ont changé de logement mais qui sont restés dans la Vallée d'Ossau, ceux qui sont arrivés et ceux qui sont partis. Ce sont sur ces trois derniers profils que les élus ont travaillé dans le cadre de 3 tables visant à apprécier les motivations de leur choix pour mieux maîtriser l'attractivité de la Vallée d'Ossau.

Le travail réalisé ne se veut pas exhaustif, ni dans les profils ni dans la totalité des motivations, toutefois il permet d'éclairer des enjeux afin de faciliter les parcours résidentiels dans la Vallée d'Ossau.

## LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES ENTRE 2017 ET 2018 : LES FLUX

La représentation ci-dessous illustre les migrations résidentielles de l'INSEE entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Chaque type de migration est représentée :

- les entrants, c'est-à-dire les nouveaux habitants qui se sont installés dans la Vallée d'Ossau (à l'exception des personnes arrivant de l'étranger entre 2017 et 2018 car on ne peut pas avoir pour les sortants ceux qui partent à l'étranger sur ce même pas de temps),
- les sortants, c'est-à-dire les habitants de 2017 qui ont quitté la Vallée en 2018,
- les mouvements internes au sein de la Vallée d'Ossau avec les habitants qui ont déménagé au sein même de leur commune et ceux qui ont déménagé pour une autre commune de la Vallée
- les stables, c'est-à-dire les habitants qui sont restés dans le même logement entre 2017 et 2018.



Source : INSEE, RP 2018

## LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES ENTRE 2017 ET 2018 : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

### Les habitants qui ont quitté le territoire

45 % sont originaires du Sud Aquitain

Près de 30 % ont entre 25 et 34 ans

52 % sont des couples avec enfants

43 % sont propriétaires de leur nouveau logement

66 % ont emménagé dans une maison

51 % sont des actifs occupés

### Les habitants qui ont déménagé

#### au sein de la Vallée

40 % ont entre 35 et 59 ans

43 % sont des familles avec enfants

46 % sont locataires du parc privé

83 % ont emménagé dans une maison

63 % sont des actifs occupés

### Les habitants qui ont quitté le territoire

81 % sont partis pour le Sud Aquitain

22 % ont entre 15 et 24 ans

26 % sont des couples avec enfants

51 % sont locataires du parc privé

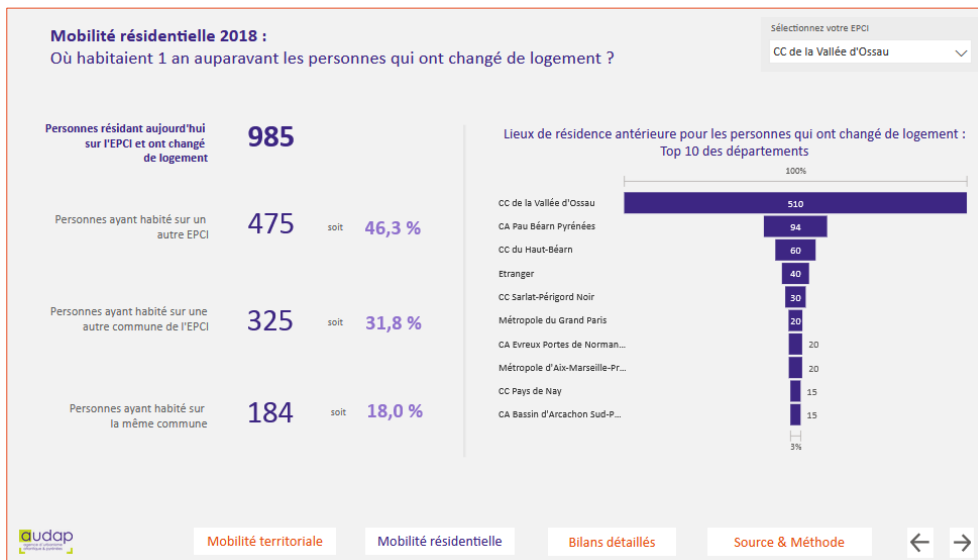
52 % vivent en appartement

36 % sont des actifs occupés

## Pour en savoir plus

Outil AUDAP de visualisation des migrations résidentielles 2018 :

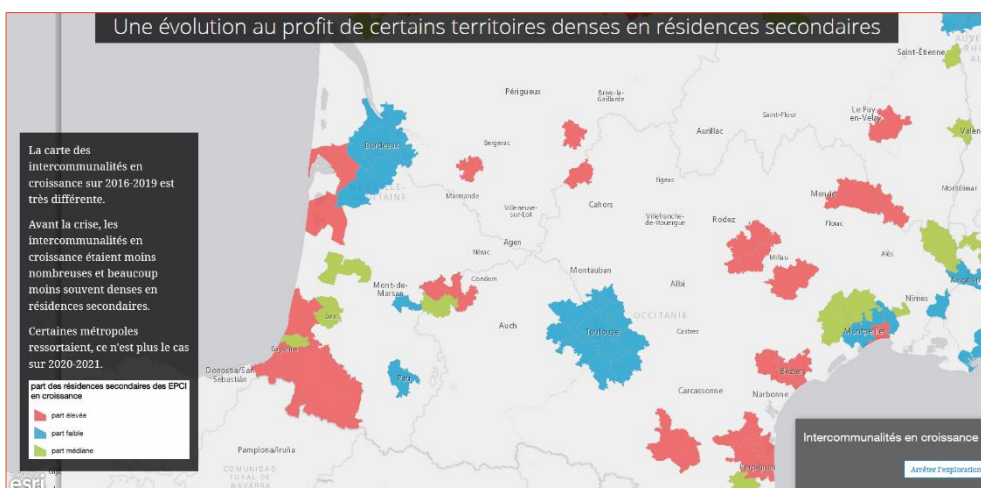
[https://www.audap.org/?Actualites-Actualites\\_detaillees&actualites=migrations\\_residentielles\\_chiffres\\_des\\_2018](https://www.audap.org/?Actualites-Actualites_detaillees&actualites=migrations_residentielles_chiffres_des_2018)



Capture d'écran de l'outil AUDAP de visualisation des migrations résidentielles 2018

Etude DATAR Région Nouvelle-Aquitaine : Géographie du monde d'après : assiste-t-on à un "exode urbain" ? :

<https://cartes.nouvelle-aquitaine.pro/portal/apps/Cascade/index.html?appid=182081b60f8847e8a6a976c7849f1cca>



Capture d'écran vers la page web de la Région Nouvelle-Aquitaine : Géographie du monde d'après : assiste-t-on à un "exode urbain" ?



## TABLE 1 : LES NOUVEAUX HABITANTS

Dans le cadre de la table 1, les élus devaient à l'appui de leur connaissance des habitants et suite à la présentation des migrations résidentielles de l'INSEE, lister les profils des nouveaux habitants et identifier les motivations.

### Jeunes / stagiaires / saisonniers

<b>Recherche :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- un appartement de type T2</li><li>- un logement sur 1 ou 2 ans</li></ul>
<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- proximité au lieu de travail</li></ul>
<b>Motivations :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- effectuer un stage / réaliser un CDD</li></ul>
<b>Où :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- polarités</li><li>- partout sur le territoire en lien avec entreprises</li></ul>
<b>Débats :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- ce type de profil peut poser problèmes aux bailleurs privés</li><li>- véritable pénurie sur ces logements</li></ul>

### Couples sans enfant et jeunes actifs

<b>Recherche :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- une maison ou un appartement</li><li>- achat ou location</li></ul>
<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- proximité des services et des équipements</li></ul>
<b>Motivations :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- profiter des loisirs de montagne (randonnée, ...)</li><li>- faire partie d'une association</li></ul>
<b>Où :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- bassin de vie d'Arudy</li></ul>
<b>Débats :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- problème pour les néo-habitant eux-mêmes avec la nécessité de posséder 2 véhicules</li><li>- parfois conflits d'usage entre néo-ruraux et habitants en place</li></ul>

## Couples avec enfants

<b>Recherche :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maison neuve (achat terrain) ou ancienne en achat et location</li> <li>- appartement en location (sociale ou privée)</li> </ul>
<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- crèche, école, garderie</li> <li>- emploi</li> </ul>
<b>Motivations :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- arbitrer entre prix du logement et prix du déplacement (si emploi sur l'agglomération paloise)</li> <li>- profiter du cadre de vie / de la beauté de la Vallée</li> <li>- accéder à l'emploi</li> </ul>
<b>Où :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toute la Vallée</li> </ul>
<b>Débats :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parfois une difficulté à l'intégration au mode de vie rural mais elle se passe dans le temps via la scolarisation des enfants (via les associations sportives)</li> <li>- les néo-ruraux apportent quelque chose en plus au territoire</li> <li>- problème pour les néo-habitants eux-mêmes avec la nécessité de posséder 2 véhicules</li> </ul>

## Jeunes retraités dynamiques (souvent anciens touristes de la Vallée)

<b>Recherche :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maison avec jardin</li> </ul>
<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proximité des services, commerces, santé et des loisirs</li> </ul>
<b>Motivations :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrouver une Vallée à laquelle ils sont attachés sentimentalement</li> </ul>
<b>Où :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toute la Vallée</li> </ul>
<b>Débats :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parfois conflits d'usage entre néo-ruraux et habitants en place</li> </ul>

### En synthèse des échanges de la table 1

- **Un pilier commun :** l'attractivité du territoire repose sur sa capacité à offrir un cadre de vie de qualité et la capacité à offrir des logements notamment à des néo-ruraux.
- **Des débats et des alertes :**
  - o Le territoire voit son offre de logement (achat et location) se tarir ce qui pose des problèmes de carence d'offre, voire de pénurie de logements sur les appartements et les maisons sur des parcelles de 800/1000 m<sup>2</sup>,
  - o Le bassin de vie de Laruns est impactée par le développement des locations de courte durée ce qui réduit d'autant plus l'offre de logements, phénomène qui est renforcé par la présence d'un marché de la résidence secondaire qui tire le prix des biens immobiliers à la hausse (renforcée par la période Covid),
  - o La loi Climat consacre la lutte contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement à compter du 1er janvier 2023. L'interdiction de la hausse des loyers des passoires thermiques s'applique depuis le 24 août 2022. Les élus sans remettre en cause la loi s'interrogent sur le risque de réduction du parc locatif privé en raison de la capacité des propriétaires à faire des travaux.

## TABLE 2 : LES HABITANTS QUI DEMENAGENT AU SEIN DE LA VALLE D'OSSAU

Dans le cadre de la table 2, les élus devaient à l'appui de leur connaissance des habitants et suite à la présentation des migrations résidentielles de l'INSEE, lister les profils des habitants qui déménagent au sein de la Vallée d'Ossau et identifier les motivations.

### Couples et ménages moins aisés et primo-accédants

Recherche :	- un terrain à bâtir petite taille
Besoins :	- une offre qualitative - à défaut un accès au foncier
Motivations :	- accéder à la propriété avec une capacité financière réduite, insuffisante pour un projet d'acquisition dans l'ancien - disposer d'une accessibilité aux bassins d'emploi de Pau / Oloron / Nay
Où :	- bassin de vie d'Arudy

### Couples avec enfants (cadre et professions libérales notamment médicales)

#### actuellement locataires du parc privé

Recherche :	- un bien ancien déjà réhabilité ou avec un potentiel intéressant - à défaut un terrain pour construction neuve
Besoins :	- une offre qualitative - à défaut un accès au foncier
Motivations :	- accéder à la propriété - réduire / optimiser les déplacements professionnels ou domicile-travail (débat entre élus qui ne partagent pas tous ce point de vue) - faire des économies d'énergie (motivation récente) - avoir une qualité de vie : tranquillité, vue, environnement, prestations logement
Où :	- une position centrale, pas forcément dans les centres-bourgs

### Familles monoparentales, jeunes ménages et saisonniers / situations

#### d'urgence : transition dans les parcours

Recherche :	- un logement temporaire
Besoins :	- un logement décent et de qualité, une passerelle
Motivations :	- faire face aux aléas de la vie et aux situations de précarité
Où :	- dans les centralités où il y a un parc HLM
Débats	- une mauvaise image des ménages précaires ou des jeunes - une offre locative à l'année moins rentable et garanties nécessaires / impayés - la qualité du parc HLM qui ne suit pas

### Groupe d'amis / Habitat partagé

<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- une transformation d'usage, optimisation grande propriété selon opportunité</li></ul>
<b>Motivations :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- réduire les coûts, au regard de la taille des logements sur le territoire mais aussi une philosophie de vie</li></ul>
<b>Où :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dans le bassin de vie d'Arudy une grande bâtisse / ferme</li></ul>
<b>Débats</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- des conflits d'usage entre co-habitants</li><li>- des expériences peu duplicables</li></ul>

### Personne âgée isolée déjà perte autonomie ou anticipation

<b>Recherche :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- un logement locatif en résidence autonomie (avec un petit espace extérieur)</li><li>- un logement communal ou HLM dans la polarité la plus proche de chez eux</li></ul>
<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Etre proche des équipements et des services liés à la santé et à l'autonomie,</li><li>- conserver les liens sociaux</li></ul>
<b>Motivations :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Faire face à la perte d'autonomie</li><li>- Lutter contre l'isolement</li><li>- Retrouver un confort (économie d'énergie)</li></ul>
<b>Où :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- à proximité des services notamment de santé, au plus proche de leur ancien logement pour garder les repères</li></ul>
<b>Débats</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- une mauvaise image des ménages précaires ou des jeunes</li><li>- une offre locative à l'année moins rentable et garanties nécessaires / impayés</li><li>- la qualité du parc HLM qui ne suit pas</li></ul>

### Couples âgées en perte d'autonomie

<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- hébergement chez les enfants</li><li>- acquisition d'un logement de plain-pied</li><li>- intergénérationnel privé</li></ul>
<b>Motivations :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- faire face à la perte d'autonomie</li></ul>
<b>Où :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rapprochement familial</li></ul>

## En synthèse des échanges de la table 2 :

- **Un pilier commun** : le lien familial impacte les parcours de vie que ce soit par rapport aux rapprochements des enfants quand ils deviennent parent (garde enfants), mais inversement des personnes âgées qui viennent habiter avec leurs enfants ou à proximité (maintien à domicile)
- **Des débats sur des signaux faibles** :
  - o Les cadres qui se repositionnent sur le territoire pour une position plus centrale en même temps qu'ils recherchent un cadre de vie paisible et un logement de qualité.
  - o Les achats groupés de grandes bâtisses pour un habitat partagé.
- **Des pistes de réflexion**
  - o Un travail avec les professionnels de l'immobilier avec une priorité des locaux ou des ménages à l'année pour éviter les locations saisonnières plus rentables ou les résidences secondaires,
  - o La question de l'entretien du parc HLM posé et de son attractivité, par exemple la communication des bailleurs insuffisante notamment pour la recherche de locataires,
  - o La mise en colocation permet aux propriétaires des revenus locatifs plus importants : travailler à une charte de bonne conduite,
  - o La question de l'hébergement temporaire est posée comme par exemple pour reloger des habitants suite à des aléas climatiques ou des séparations conflictuelles.

### TABLE 3 : LES HABITANTS QUI QUITTENT LE TERRITOIRE

Dans le cadre de la table 3, les élus devaient à l'appui de leur connaissance des habitants et suite à la présentation des migrations résidentielles de l'INSEE, lister les profils des habitants qui quittent le territoire de la Vallée d'Ossau et identifier ce qu'il faudrait pour les retenir.

#### Les jeunes couples sans enfant, les jeunes diplômés qui veulent revenir

<b>Ce qui manque en matière de logement:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- des locations ou des biens à l'achat à prix abordables (forte présence de locations saisonnières AirBNB et résidences secondaires)</li><li>- des logements de type T2 et T3</li></ul>
<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- la proximité du logement à l'emploi</li></ul>
<b>Ce qu'il faudrait faire pour les retenir :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- prioriser pour un même bien les profils résidents permanents aux achats pour des résidences secondaires</li><li>- développer les activités économiques qui génèrent des emplois pour les jeunes diplômés</li><li>- lutter contre les logements insalubres</li></ul>
<b>Où :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- sur toute la Vallée</li></ul>

#### Les saisonniers

<b>Ce qui manque en matière de logement:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- De la location temporaire réservée</li></ul>
<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Favoriser la sédentarisation des emplois saisonniers par leur mutualisation auprès d'employeurs à l'année</li></ul>
<b>Où :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Réflexion à mener entre choix de localisation et mobilité</li></ul>

#### Les couples avec enfants

<b>Ce qui manque en matière de logement:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La qualité des logements</li></ul>
<b>Besoins :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La proximité du logement à l'emploi</li></ul>
<b>Ce qu'il faudrait faire pour les retenir :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Développer l'offre équipement ou services pour les enfants en bas âge (crèches ou nounous)</li><li>- Développer l'emploi sur le territoire</li></ul>

## Les familles monoparentales

Ce qui manque en matière de logement:	- des logements type T2/T3 de qualité adaptés au moyens financiers
Besoins :	
Ce qu'il faudrait faire pour les retenir :	- développer l'offre locative sociale
Où :	- dans les polarités du territoires

## Les personnes âgées

Ce qui manque en matière de logement:	- des lits en EHPAD - habitat intergénérationnel / inclusif : lien avec bailleurs
Besoins :	
Où :	- A proximité des services et des équipements (de santé notamment)

### En synthèse des échanges de la table 3 :

- **Des piliers communs :**
  - o Le manque d'emplois qualifiés répondant aux attentes des jeunes ou des familles (d'une économie basée sur l'industrie qui pourvoyait des emplois permanents vers une économie basée sur le tourisme qui pourvoit des emplois temporaires),
  - o Les prix immobiliers qui freinent certains habitants à s'installer durablement sur le territoire,
  - o La taille des logements qui ne répond pas aux besoins des profils (notamment jeunes et retraités),
  - o La forte concurrence entre les achats pour s'installer à l'année et les achats pour résidences secondaires,
  - o La qualité des logements (fortes consommations d'énergies) et les coûts de rénovation des anciennes bâtisses (plus contraignant en zone soumise à l'avis de l'ABF dans les bourgs historiques).
- **Des débats sur les signaux faibles :** les élus sont revenus sur l'évolutions des mentalités et des modes de vie dans les territoires ruraux. De plus en plus d'initiatives d'habitats partagés (achats groupés d'un corps de ferme, colocation entre personnes âgées dans les grands logements, colocation intergénérationnelle) sont relevées sur le territoire comme des réponses aux manques d'offres abordables et d'offres en petit logement, mais ces initiatives restent pour l'instant marginales.

---

## LA FIN D'UN CYCLE ET LE DEBUT D'UN AUTRE...

La phase de sensibilisation aux enjeux de l'habitat est terminée et ce document en est le témoignage. Si elle n'a pas vocation à être en soi une feuille de route habitat pour la collectivité, elle a permis une avancée collective sur des éléments de diagnostic et des enjeux pour le territoire en matière d'habitat.

Les enseignements sont nombreux :

- L'atelier 1 a permis de prendre conscience que les enjeux en matière d'habitat questionnent bien d'autres sujets de politiques publiques mais également le(s) rôle(s) que la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau peut jouer :
  - o Tendre vers une meilleure maîtrise des dynamiques du marché,
  - o Disposer d'une meilleure connaissance des parcours résidentiels et des besoins spécifiques,
  - o Monter en gamme sur les outils et l'ingénierie du renouvellement urbain.
- L'atelier 2 a mis en exergue la nécessité de disposer d'une stratégie globale à partir de laquelle on peut mobiliser un ensemble d'acteurs :
  - o Penser ensemble pour s'assurer de la cohérence des actions menées à l'échelle des communes, et de manière transversale l'habitat pour faire lien avec l'économie, les espaces publics, la mobilité, ...
  - o Penser avec les acteurs de l'habitat pour s'assurer de la faisabilité / l'opérationnalité des choix stratégiques.
- L'atelier 3 illustre les enjeux de fluidité des parcours résidentiels de la Vallée d'Ossau, tant pour s'assurer du bien-être des habitants d'aujourd'hui que celui des habitants de demain. Il en va de l'attractivité du territoire et de sa capacité à répondre aux besoins économiques, résidentiels et touristiques.

Ces enseignements vont maintenant nourrir les démarches de projet en cours, notamment l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) menée dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD) et le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT). Les défis sont nombreux et la Vallée d'Ossau se dote des outils pour y répondre.

---



## **CRÉDITS**

**Rédaction & réalisation graphique:**

Marc Laclau, Marion Audouin,  
Maite Etcharren

**Impression :**

AUDAP - Octobre 2022



## Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

Petite Caserne  
2 allée des Platanes - BP628  
64106 BAYONNE cedex  
05 59 46 50 10

-

1 rue Lapouble  
64000 PAU  
05 33 64 00 30



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées